

SAMRÅDSHANDLING

- enkelt planförfarande

Tillägg till
PLANBESKRIVNING
2014-09-22

**Ändring av
detaljplan för
TROLLBÄCKEN MITT**
Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

HANDLINGAR Planändringen består av följande handlingar:

- Tillägg till planbeskrivning
- Tillägg till planbestämmelser
- Tillägg till plankarta
- Gällande plankarta med planbestämmelser (förminskad)
- Fastighetsförteckning med utdrag ur registerkarta

**PLANÄNDRINGENS
SYFTE** Planändringen omfattar två bostadskvarter (B₂) i gällande detaljplan för Trollbäcken Mitt. Dessa har markerats genom skraffering på gällande plankarta som bifogas planbeskrivningen.

Det har i samband med bygglovansökan för utbyggnad av området visat sig att största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad i gällande detaljplan för Trollbäcken Mitt inte är tillräcklig för den bebyggelse som planeras att uppföras i området. Med anledning därav behöver största byggnadsarea för huvudbyggnad ändras från 220 till 252 m² samt därmed även i planen angiven största sammanlagd bruttoarea respektive byggnadsarea. Planändringen innebär enbart en marginell ökning av den totala byggrätten inom planområdet.

I gällande detaljplan finns i nuläget även en planbestämmelse som anger en minsta tomtstorlek på 6000 m². Det har i exploateringsskedet visat sig att det finns två olika markägare inom planområdet som avser bygga ut delar av kvarteren vilket medför att tomtstorlekarna kommer att behöva underskrida 6000 m². Planbestämmelsen föreslås därmed utgå.

GÄLLANDE DETALJPLAN

Gällande detaljplan för Trollbäcken Mitt har vunnit laga kraft 2014-08-12. Genomförandetiden för planen utgår 2022-12-31.

**KOMMUNALA
BESLUT**

Byggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun har 2014-09-03 beslutat att planarbete för rubricerad planändring får påbörjas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bebyggelseområden

Bostäder (B₂)
(gemensamma tomter)

Gällande detaljplan för Trollbäcken Mitt innehåller två kvarter med gemensamma tomter för bostäder (B₂). För varje kvarter gäller en *största byggnadsarea för huvudbyggnad på 220 m² varav 45 m² får användas endast för utvändiga överbyggda trapphus, skärmtak, balkonger, kallförråd och dylikt*. Denna planbestämmelse föreslås utgå och ersättas med *"Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 252 m² varav 45 m² får användas endast för utvändiga överbyggda trapphus, skärmtak, balkonger, kallförråd och dylikt."*

Största sammanlagd bruttoarea (e₃) resp. byggnadsarea (e₄)

För varje kvarter anges även en största tillåten sammanlagd bruttoarea (e₃) respektive byggnadsarea (e₄). Dessa kommer att överskridas något för det södra B₂-kvarteret i och med att de hus som planeras i området kommer att vara något större till sin yta enligt angivet ovan. Bestämmelserna om största sammanlagd bruttoarea respektive byggnadsarea behöver därför ändras.

Södra B₂-kvarteret

e₃ Största bruttoarea 2690 m² *ersätts med 2865 m²*
e₄ Största byggnadsarea 1540 m² *ersätts med 1835 m²*

Minsta tillåten tomtstorlek (e₂)

För varje kvarter gäller en minsta tillåten tomtstorlek på 6000 m² (e₂). Denna planbestämmelse föreslås utgå då B₂-kvarteren inom planområdet på grund av skilda markägare kommer att behöva styckas.

Fördelning av byggrätt (e₅)

I gällande detaljplan finns en sammanlagd största byggrätt angiven per kvarter avseende bruttoarea och byggnadsarea. För att möjliggöra en fördelning av byggrätten till flera fastigheter inom varje kvarter införs en planbestämmelse e₅ som säger följande:

Om indelning i tomter sker inom kvarteret ska byggrätten e₃ och e₄ fördelas lika på de tomter som styckas av. Om

indelning i tomter ej sker gäller maximala areor enligt bestämmelserna e_3 och e_4 . Tomtindelningen per kvarter ska läggas fast vid ett tillfälle och får ej ändras i det fall bebyggelse inom kvarteret påbörjats.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

Planändringen har upprättats av planeringsarkitekt MSA Marina Fyhr på uppdrag av Österling Bygg AB. Samråd har skett med planarkitekt Elin Perjos.

Sweco Architects AB i Falun

Marina Fyhr
Planeringsarkitekt MSA